

令和6年度第1回鎌倉市都市計画審議会 会議録

日 時：令和6年（2024年）10月30日（木）午後2時～午後3時40分

会 場：鎌倉市役所第3分庁舎講堂

出席者：大森委員、久保田委員、大石委員、後藤委員、前川委員、久寿米木委員、谷口委員、
永野委員、村瀬委員、村山委員、星名委員

欠席者：市川委員、町田委員、森委員

事務局：服部まちづくり計画部担当部長、永井まちづくり計画部次長兼都市計画課担当課長、
大江都市計画課担当課長、祖父江都市計画課課長補佐、齋藤職員、内田職員、水谷職員

関係課：田中都市景観部次長兼みどり公園課長、後藤みどり公園課担当係長、池田都市調整課長、
萬澤都市調整課担当係長、村上土地利用政策課長

傍聴者：0名

次第

1	開会
2	会長及び副会長選出
3	議案 議案第1号 鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地保全地区）の決定について 議案第2号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について
4	報告 報告第1号 第8回線引き見直しに向けた取組状況について 報告第2号 30,000平方メートル以上の開発行為について
5	その他
6	閉会

1 開会	
服部担当部長	定刻となりましたので、令和6年度第1回鎌倉市都市計画審議会を始めさせていただきます。皆様、本日はご参加いただき、ありがとうございます。私、今年度からまちづくり計画部担当部長を務めております服部でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。さて、令和6年6月1日から新たな任期に入り、皆様に委員をお願いしております。委嘱につきましては、本日の審議会まで間がありましたことから、委嘱状を事前にお送りさせていただいておりますので、委嘱式は割愛させていただきます。新たな任期ということで、会長が選出されるまでの間、私が進行を務めさせていただきます。進めさせていただきます。開会にあたりまして、事務局から報告をさせていただきます。
大江担当課長	都市計画課担当課長の大江でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。本日は、11名の委員の皆様にご出席いただいております。また、市川委員、町田委員、森委員からは、事前に欠席の旨、ご連絡いただいております。委員14名中、過半数以上の出席がありますので、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第3条第2項の

	規定により、審議会が成立していることをご報告いたします。続けて、本日出席しております事務局職員の紹介をさせていただきます。改めて、今年度からまちづくり計画部担当部長を務めております服部でございます。次に、まちづくり計画部次長兼市街地整備課担当課長兼都市計画課担当課長の永井でございます。続いて、本日は議案及び報告の関係で、都市景観部次長兼みどり公園課長の田中、みどり公園課担当係長の後藤、都市調整課長の池田、都市調整課担当係長の萬澤、ほか都市計画課担当職員が出席しております。また、事務局名簿に記載がありませんが、土地利用政策課長の村上も出席しております。最後に、本審議会の運営について、2点です。1点目は、本日の会議資料の公開についてです。事前に送付している会議資料につきまして、特段、非公開とする部分はないと事務局では考えておりますが、その点について、ご確認をお願いいたします。2点目は、会議の傍聴についてです。広報かまくらとホームページで傍聴者を募集したところ、傍聴希望はありませんでした。以上となります。
服部担当部長	会議資料について、公開ということによろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
服部担当部長	ありがとうございます。会議資料は公開といたします。
2 会長及び副会長選出	
服部担当部長	それでは、次第2の会長及び副会長選出に進みます。都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条において「審議会に会長を置くものとし、学識経験のある委員のうちから定める」旨の規定がございます。また、鎌倉市都市計画審議会条例施行規則第2条において「審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定しております。これらの規定に従い、はじめに会長につきまして、委員の互選により選出していただきたいと思っております。ご意見等ありましたら、お願いいたします。
村瀬委員	村瀬と申します。よろしくお願いいたします。会長につきましては、前期の副会長をお務めくださいます、都市計画の分野の専門でもいらっしゃる村山委員に会長をお務めいただくのが良いかと思いますがいかがでしょうか。
服部担当部長	ありがとうございます。ただいま村瀬委員の方から村山委員をご推薦いただきましたが、他にご意見ありますでしょうか。ご意見がないようでしたら、村山委員に会長をお願いすることとさせていただきますが、よろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
服部担当部長	ありがとうございます。会長が選任されましたので、この後の進行は会長にお願いしたいと思います。
村山会長	ご指名をいただきました村山でございます。今期会長を務めさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。前会長の方大教授は、私の指導教員で、ちょうど私が大学3年生のとき、平成10年頃ですが、この都市マスタープランの最初のバージョンが出来た年です。そのときからよく講義で鎌倉の事例を取り上げられて、一つのお手本として勉強していたのを思い出します。その時代はまだ比較的开发の圧力もあって、鎌倉の街を開発からどう守るか、環境をどう保全するか、

	というところが主眼だったと理解していますが、その後だいぶ時代も変わって、環境や社会の状況が変化する中で、環境を保全しつつ、一方で街のストックをどんどん更新していかなければいけないと思っていますので、少し前向きに、色々と厳しい変化もございますが、対応できるような都市計画について皆さんと議論しながら、重要な都市計画決定についてはここで決めていきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。早速ですが、続いて副会長を委員の互選により選出したいと思います。副会長は2人選出することになっておりますが、ご意見等ございましたらお願いいたします。特にございませんでしょうか。私としましては、本審議会の副会長は、これまで都市計画の分野と法律の分野で1人ずつ務めていただいておりますので、今期ですと、専門分野として谷口委員と弁護士の村瀬委員に務めていただきたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
村山会長	それでは、副会長は谷口委員と村瀬委員の2人に決定させていただきます。なお、審議会条例施行規則第2条第3項に副会長は会長に事故があるときに、会長があらかじめ指名する順序により職務を代理すると規定されておりますので、指名する順序は、谷口委員、そして村瀬委員の順序でお願いしたいと思います。私に何かあったときは、どうぞよろしくお願いします。それでは、副会長が選出されましたので会議を進行いたします。本日は委員改選後、最初の審議会となります。今回新たな委員もいらっしゃいますので、簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。席順に時計回りにお願いしたいと思いますので、谷口委員から順番でお願いいたします。
全委員	～自己紹介～
村山会長	どうもありがとうございます。欠席の委員については、事務局から紹介をお願いいたします。
大江担当課長	本日欠席となっている3名の委員につきまして、事務局から紹介いたします。1人目は、市民団体からの選出として、鎌倉市農業委員会委員の市川委員でございます。2人目は、学識経験者からの選出として、東京農業大学教授の町田委員でございます。3人目は、関係行政機関からの選出として、鎌倉警察署長の森委員でございます。以上となります。
3 議案 第1号 鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地保全地区）の決定について	
村山会長	ありがとうございます。それでは、次第に沿って会議を進行していきたいと思えます。議案第1号鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定について、事務局から説明していただき、その後、質疑に入りたいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。
内田職員	都市計画課の内田です。議案第1号「鎌倉都市計画特別緑地保全地区（植木特別緑地保全地区）の決定について」ご説明いたします。 お手元には資料1都市計画決定図書の案の抜粋と資料2スライド資料を配付していますが、パワーポイントを使用してお説明しますので、スライド資料を見ただけだと思います。スライドの右下の番号で1ページをご覧ください。 本件の都市計画決定理由です。一部抜粋しています。理由は、1～3行目に「第3

次鎌倉市総合計画第4期基本計画4～6行目に鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の方針に沿っている旨と、続いて、鎌倉市都市マスタープランにおいては、当計画地を古都保存法以外の法により緑の保全を図る方針であること、最後に赤文字で鎌倉市緑の基本計画においては、市街地の背景をなす自然景観を保全し、点的なビオトープ空間としての機能を確保するため、特別緑地保全地区の指定を方針としており、今回本案のとおり特別緑地保全地区を定めるものです。」としております。スライドの2ページをご覧ください。まずは、特別緑地保全地区制度の概要についてです。都市緑地法第12条1項の指定要件です。次の各要件のいずれかに該当する区域について定められることとしています。一号として、無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯若しくは雨水貯留浸透地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの。二号として、神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの。三号として次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの。次のいずれかとはい、「イ 風致又は景観が優れていること。」「ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。」となっています。本件は、先程の指定理由で説明したとおり、三号のイ、ロに該当するものとして、指定しようとするものです。なお、本市ではこれまでに11箇所、約49.4ヘクタールの特別緑地保全地区の指定を行っています。スライドの3ページをご覧ください。次に指定地区内での行為の制限と優遇措置です。都市緑地法第14条で建築物、その他の工作物の新築、改築又は増築、宅地の造成等の土地の形質の変更、木竹の伐採等緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為は、市長の許可を受けなければならないこととされています。続きまして、土地所有者の優遇措置についてです。特別緑地保全地区に指定された土地は、相続税が山林及び原野では、8割の評価減となります。また、国の制度では固定資産税が最大1/2まで減免となりますが、本市においては、条例で固定資産税、都市計画税は課さないこととしています。また、当該スライドの前段で説明した建築などについて許可を受けることができない場合、土地の所有者は、市に買入れの申出や損失補償を受けることができます。スライドの4ページをご覧ください。続きまして、当該地区の位置でございます。大船駅から西側に位置します赤色で示した部分が今回指定する植木特別緑地保全地区です。参考に青色で既に決定している11箇所の特別緑地保全地区、緑色で近郊緑地特別保全地区を示しています。スライドの5ページをご覧ください。地区の詳細でございます。南北及び中央の写真のとおり、指定する区域は全て緑地としての機能が保たれています。スライドの6ページをご覧ください。ここからは、あらためて上位計画との整合について説明します。まずは、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画です。「みどり」の分野では、主な取組として、(1)緑の保全・質の充実については記載のとおりで、成果目標として特別緑地保全地区は、令和7年度までに54.3ヘクタールの指定を成果指標としています。スライドの7ページをご覧ください。第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の該当箇所の抜粋です。赤枠で示した箇所がご説明させていただいた箇所です。スライドの8ページをご覧ください。

	い。次に鎌倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保です。整開保の第2章鎌倉都市計画区域の都市計画の方針の3主要な都市計画の決定の方針、(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針、③実現のための具体の都市計画制度の方針で特別緑地保全地区の決定方針を示しており、主要な緑地の確保目標の中でおおむね10年以内に指定することを予定する主要な地域地区に当該地区を位置付けています。スライドの9ページをご覧ください。整開保の該当ページです。赤枠部分が前段でご説明した部分です。スライドの10ページをご覧ください。次に都市マスタープランです。自然環境の保全・回復の方針の、具体的な方針の1) 独自の地形をいかした骨格的な緑地構造の保全(2) その他の都市を囲む骨格を造る緑地の保全で「特別緑地保全地区の指定など、各種法規制の適用等、さまざまな手法の活用及び検討による保全に努めるとし、当該地について、「古都保存法以外の法の適用・拡大」を方針としています。スライドの11ページをご覧ください。都市マスタープランの該当箇所の抜粋です。赤枠部分、右の図では赤丸の部分が前段でご説明した部分です。スライドの12ページをご覧ください。最後に緑の基本計画です。第3章緑の将来都市像の実現のための方針の実現のための施策の方針図で当該地を規制の厳しい法制度による緑地の保全・管理の方針とし、第4章計画の実現に向けた考え方、施策と制度・事業の体系では、特別緑地保全地区の方針について、候補地における、地区指定に向けた取組を進めるとしています。また、第5章特定地区の保全・整備・緑化の方針で指定候補地を明示して、指定方針を示しています。スライドの13ページをご覧ください。前段でご説明させていただいた緑の基本計画の施策方針のページの抜粋です。スライドの14ページは、第4章の特別緑地保全地区の方針についての記載部分です。スライドの15ページをご覧ください。こちらは特別緑地保全地区の指定方針のページです。以上が上位計画との整合で、各計画に合致していることを確認しています。スライドの16ページをご覧ください。続きまして本計画地のこれまでの保全に向けた取組の経緯です。平成3年に開発事業に伴い、植木2号緑地の移管を受けました。平成8年の緑の基本計画策定当初から、本計画地を特別緑地保全地区の候補地として位置付けております。その後、自然環境調査の実施や、区域の一部で市民緑地契約を締結し、緑地の保全に努めてきております。右の図でお示した、地区の北西部分に植木2号緑地と市民緑地がございます。昨年には緑政審議会に報告、また、今年の2月までに、土地の所有者全員から指定へのご理解を得ています。スライドの17ページをご覧ください。現在までの都市計画決定手続の状況について、説明します。神奈川県との法定協議を終了し、令和6年7月3日に県から今回の変更について異存なしとの回答を受けています。その後、令和6年7月23日から8月6日までの2週間、法定縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者、意見書の提出とにもごさいませんでした。以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会でも可決をいただいた後、告示の手続を進めてまいります。以上で議案第1号の説明を終わります。
村山会長	ご説明ありがとうございました。それでは質疑に移ります。ただいまの説明につい

	てご意見ご質問等ありますでしょうか。ご意見がないようでしたら、議案第 1 号鎌倉都市計画特別緑地保全地区の決定について、は可決ということでよろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
村山会長	ありがとうございます。それでは可決ということで、議案第 1 号については終了したいと思います。ここでみどり公園課職員が退出されますため、暫時休憩といたします。
3 議案 第 2 号 鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について	
村山会長	それでは、次第に沿って会議を再開していきたいと思います。議案第 2 号鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明していただき、その後、質疑に入りたいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。
内田職員	引き続き、都市計画課の内田です。議案第 2 号「鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明いたします。 お手元には資料 1 都市計画決定図書の抜粋と資料 2 スライド資料を配付していますが、パワーポイントを使用してお説明しますので、スライド資料を見ていただければと思います。本件は、生産緑地地区 1 箇所の廃止、1 箇所の区域の変更（縮小）に関する都市計画変更を行うものです。スライドの 1 ページをご覧ください。それぞれの変更理由です。廃止の箇所については、平成 4 年度に指定したもので、30 年が経過し、特定生産緑地に指定を行いましたが、農業の主たる従事者の故障により、営農が困難となり、市に買取り申出が行われましたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、行為制限を解除した生産緑地地区を廃止するものです。変更の箇所については、平成 5 年に指定したもので、30 年が経過し、市に買取り申出が行われましたが、買取りを行わず、あっせんも不調に終わったことから、生産緑地地区の一部の行為制限を解除した生産緑地地区を変更するものです。スライドの 2 ページをご覧ください。はじめに、生産緑地地区の概要と指定状況について、説明いたします。本市の生産緑地地区については、平成 4 年に箇所数 139 箇所、面積約 16.9 ヘクタールの当初決定を行い、その後の追加や変更等により、現在では、箇所数 121 箇所、面積約 15.4 ヘクタールの生産緑地地区を指定しています。スライドの 3 ページをご覧ください。生産緑地地区の指定要件について説明します。生産緑地法第 3 条では、市街化区域内にある農地等で、次の 3 つの条件に該当する一団のものの区域について、都市計画に定めることができることとなっています。その条件ですが、1 点目は、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。2 点目は、300 平方メートル以上の規模の区域であること。3 点目は、用排水その他の状況を勘案して、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。となっております。画面下の枠内には、生産緑地地区に指定した場合の優遇措置を示しています。スライドの 4 ページをご覧ください。生産緑地地区の一般的な解除手続につきましては、左上の黄色で着色した、「主たる従事者の死亡又は故障」、または「生産緑地

	の指定後 30 年経過」を起因として、所有者または相続人等から市町村長へ買取申出を行い、買い取らないと決定した場合には農林漁業希望者へのあつせんを経て、希望者がいない場合にのみ生産緑地地区の行為制限の解除を行い、当該生産緑地を廃止する都市計画変更手続を行います。スライドの 5 ページをご覧ください。それでは、今回の変更する生産緑地地区について、ご説明いたします。画面の総括図をご覧ください。緑色の星印が区域の変更、黄色が廃止となっております。全体図では見づらいと思いますので次のスライドでご説明していききたいと思います。スライドの 6 ページをご覧ください。今回の変更は大船・深沢地域周辺の生産緑地区の変更です。それぞれご説明していきます。スライドの 7 ページをご覧ください。まずは廃止の箇所です。城廻の中村公園や、鎌倉しろやま幼稚園付近の箇所番号 4 です。黄色の枠で囲んだ区域が廃止となります。所在地は、鎌倉市城廻字中村 472 番の 1 筆で、都市計画決定の面積は、600 平方メートルです。変更理由は、農業の主たる従事者の故障により、行為制限が解除されたことからです。また、先程申し上げたとおり、当該箇所は特定生産緑地にも指定されていたので、都市計画法上の手続はございませんが、特定生産緑地の解除についても令和 6 年 8 月 21 日付けで公示しています。スライドの 8 ページをご覧ください。次に変更箇所です。町屋橋や長島ふな公園付近の箇所番号 141 です。黄色の枠で囲んだ区域が変更前、赤枠で囲んだ区域が変更後となります。区域の南西側の一部が縮小されます。所在地は、鎌倉市上町屋字長島 376-1 及び 376-2 の 2 筆だった箇所で朱書きで示している筆が制限行為解除となり、都市計画決定の面積は、630 平方メートルから 600 平方メートルに変更となります。変更理由は、先程申し上げたとおり、生産緑地地区の指定から 30 年が経過し、行為制限が解除されたためです。以上の 2 箇所が今回の廃止、変更箇所でございます。スライドの 9 ページをご覧ください。今ご説明させていただきました変更箇所の面積のまとめです。生産緑地地区の面積は約 630 平方メートル減となり、箇所数は 1 箇所減ることとなります。スライドの 10 ページをご覧ください。新旧対照表です。変更後の、生産緑地地区の箇所数は 120 箇所、面積は約 15.3 ヘクタールとなります。スライドの 11 ページをご覧ください。現在までの都市計画変更手続の状況について、説明します。(すいません。このスライドですが、事前にお配りした資料ですと、まだ縦覧中に作成したものでしたので縦覧者と意見書の部分の数が黒丸で書かれていると思いますので、前のスライドをご覧ください。) 神奈川県との法定協議を終了し、令和 6 年 9 月 20 日に県から今回の変更について異存なしとの回答を受けました。その後、令和 6 年 9 月 26 日から 10 月 10 日までの 2 週間、法定縦覧及び意見書の受付を行い、その結果、縦覧者 1 名、意見書 0 通でした。以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、都市計画法第 19 条第 1 項の規定に基づき、本審議会に付議するものです。最後に、今後の予定ですが、本審議会で可決をいただいた後、告示の手続を進めてまいります。以上で議案第 2 号の説明を終わります。
村山会長	ご説明ありがとうございました。それでは質疑に移ります。ただいまの説明についてご意見ご質問等ありますでしょうか。

谷口委員	確認ですが、この廃止されるところや変更される部分は、その周囲の用途地域の規制になるということで間違いないでしょうか。
内田職員	ご認識のとおり、行為制限を解除後は、用途地域規制は残ります。それぞれの用途地域等の規制は、箇所番号 4 番が第 1 種低層住居専用地域で建蔽率 40 パーセント容積率 80 パーセント、箇所番号 141 番が第一種住居地域で建蔽率 60 パーセント容積率 200 パーセント、準防火地域、第 2 種高度地区となっています。
村山会長	厳密に言うと、用途地域が指定されていて、そこに重なる形で生産緑地地区が指定されているので、戻るといえるか生産緑地地区が解除されるので、元々の用途地域の制限のみになるということですね。確認ありがとうございました。他にいかがでしょうか。私からもよろしいでしょうか。箇所番号 141 番の縮小する生産緑地の方ですが、縮小される面積が 30 平方メートルということで、かなり狭いです。これは図で言うと、南西部の一边が少し長細く解除されたということでしょうか。
内田職員	ご認識のとおりでございます。
村山会長	他にいかがでしょうか。ご意見がないようでしたら、議案第 2 号鎌倉都市計画生産緑地地区の変更について、は可決ということでよろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
村山会長	ありがとうございます。それでは可決ということで、議案第 2 号については終了したいと思います。
4 報告 第 1 号 第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について	
村山会長	ここからは報告でございます。報告第 1 号第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について、事務局から説明していただき、その後、質疑に入りたいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。
水谷職員	都市計画課の水谷です。報告第 1 号「第 8 回線引き見直しに向けた取組状況について」ご説明いたします。 資料は、スクリーンに映しておりますスライド資料の 1 点です。線引きの見直しについては、おおむね 10 年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（整開保）、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び市街化区域と市街化調整区域を見直すものであり、県下で一斉に各市町が作業を進めているものです。なお、今回ご説明する内容は、今年の 1 月 29 日に開催した本審議会と重複する内容となりますが、新たな委員もいらっしゃいますので、資料配付のうえでポイントを絞ってご説明させていただきます。スライドの 1 ページ目をご覧ください。はじめに、見直しの背景についてです。 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しにあたって、県が広域的な見地から、都市計画の目標、区域区分の方針、主要な都市計画の決定の方針などについて、学識経験者からの提言や県民への意見募集を行ったうえで基本的な基準を定めています。令和 4 年 12 月に県が作成した、「第 8 回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、令和 4 年度から、県とのヒアリング、庁内及び関係機関との調整を経て、都市計画素案及び原案を作成しました。スライドの 2 ページ目をご覧ください。今回変更を予定している都市計画案件は、・「都市計画区域の整備、開発

及び保全の方針」 いわゆる整開保、・整開保に即して定めるものとされている「区域区分」、などの5つの案件です。スライドの3ページ目をご覧ください。これまでの線引き見直しの経緯ですが、昭和45年の当初決定以降、平成28年までに7回実施しており、今回が第8回目となります。スライドの4ページ目をご覧ください。今回の見直しの検討経緯ですが、本審議会では、素案作成の方向性等について、本年1月に報告し、了承をいただきました。了承をいただいた方向性等を踏まえて、市で素案をまとめ、都市計画法に基づき住民説明会を令和6年5月9日の木曜日に大船学習センター第1集会室で、5月12日の日曜日に鎌倉市役所第3分庁舎講堂でそれぞれ開催しました。参加人数につきましては、5月9日は1名で、5月12日は参加者はおらず、両日とも意見、質問等はございませんでした。そのため、本審議会、住民説明会で示してきた内容を市の案とし、本年6月4日付けで都市計画法に基づき、神奈川県知事に対して案の申し出を行っております。その後、県にて申出のとおり素案を確定し、これらの縦覧・閲覧と公聴会の公述申出の受付を実施しましたので、意見募集結果と素案の内容をご説明します。スライドの5ページ目をご覧ください。縦覧の結果概要についてご説明します。受付期間は9月6日から27日まで実施し、公述申出は1件でした。スライドの6ページ目をご覧ください。件数の内訳ですが、整開保に関して1件のご意見をいただきました。スライドの7ページ目をご覧ください。頂いた意見の内容をご報告します。意見の全文については、表の左側をご覧ください。事務局にて整理した意見の要旨について読み上げます。・災害の頻発・激甚化に対処するため、特に鎌倉七切通しの内側にある長谷地区を例に取り、現行の防災計画を検証し、県知事に「津波災害警戒区域」としての指定の承認を求める提案と、さらに、広域大災害への対応を確立するための提案を行いたい。といったご意見をいただきました。なお、公述意見の要旨に対する考え方の整理は、公聴会の開催後、次回以降の本審議会開催時にご報告させていただきます。スライドの8ページ目をご覧ください。素案等の「概要」を説明します。まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてです。本方針は、長期的な視点に立った都市の将来像や都市計画に関する基本的な方向性を示します。また、本市による都市計画の決定や変更は、この方針に即して実施されることを踏まえ、都市計画の方向性を共有化し、計画的なまちづくりを推進することを目的としています。方針の構成は、1から3とご覧のとおりです。スライドの9ページ目をご覧ください。「1 都市計画の方針」では、目標年次を「令和17年」とし、人口減少期を迎え、人口構造が変化していく中で、持続的な都市づくりのため、「5つの目標」を示しています。スライドの10ページ目をご覧ください。「2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」では、「区域区分は定めるもの」としています。市街化区域は、「既に市街化区域と同様の水準と認められる区域」を市街化区域へ編入し、市街化調整区域は、「将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、災害リスクの高い区域などについては、土地所有者等の意向を踏まえながら市街化調整区域へ編入することが望ましい」としています。スライドの11ページ目をご覧ください。「3 主要な都市計画決定の方針」の、土地利用については、「都市マスタープランにも示されているように、計画的にまちづくりを進める拠点などを除き、全

体として、現状の土地利用を継承する」としています。そのほか、都市施設の整備の方針を示しています。スライドの 12 ページ目をご覧ください。続いて、市街地開発事業については、「都市機能の充実や都市基盤施設の整備等のため、持続可能な都市構造形成の観点や地域の特性を踏まえた計画的な市街地開発事業を進める」としています。自然的環境の整備又は保全については、「歴史的遺産等の自然的環境を保全、継承し、多様なライフスタイルが実現できる都市環境の形成に向け、緑地、公園等の整備、保全を行う」などの方針を示しています。スライドの 13 ページ目をご覧ください。区域区分と用途地域に関する素案等の「概要」を説明します。見直しが行われる区域については、周辺の土地利用状況等を考慮し適切な用途地域を定めます。見直しの区域について、1 から 3 の順にご説明します。スライドの 14 ページ目をご覧ください。まず、市街化区域への編入です。今回、素案として市街化区域への編入を行うのは、「二階堂地区、面積約 62 平方メートル」の区域となります。本地区は、大塔宮鎌倉宮の北側、永福寺の西側に位置しており、既に住宅が建ち並んでいます。スライドの 15 ページ目をご覧ください。本地区は、既決定の市街化区域に接しており、令和 2 年国勢調査により人口集中地区になっている状況下で、建築物が建っているため、地域の実情を踏まえ、見直しを行い、市街化区域へ編入します。あわせて、住環境を保全するため、「第一種低層住居専用地域、建蔽率 40 パーセント、容積率 80 パーセント」を指定します。スライドの 16 ページ目をご覧ください。つづいて、市街化調整区域への編入です。今回、素案として市街化調整区域への編入を行うのは、「笹目町地区、面積約 245 平方メートル」の区域となります。本地区は、鎌倉文学館の北側、御成中学校の西側に位置しており、既にいます。スライドの 17 ページ目をご覧ください。本地区は、現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、土砂災害特別警戒区域に指定されているため、地域の実情を踏まえ、見直しを行い、市街化調整区域へ編入します。あわせて、用途地域「第一種低層住居専用地域、建蔽率 40 パーセント、容積率 80 パーセント」を解除します。スライドの 18 ページ目をご覧ください。最後に、事務的変更についてご説明します。大きく分けて 2 パターンあります。1 つは、界線根拠のみを変更する処理です。イメージ例にお示しのとおり、指定当時、境界を決める根拠となっていた地番の境を境界線としていたものが、その後、分合筆により区域界が不明確となったことから、当時の指定の趣旨や地形地物等から区域界の明確化を行います。スライドの 19 ページ目をご覧ください。事務的変更の 2 つ目として、計画図上の実態のズレを修正する処理です。イメージ例にお示しのとおり、区域の見直しにより、計画図上、地番界となっている界線が、実際の公図上で示される筆の位置とズレている箇所について、公図との整合を図るため、筆の形状等にあわせて計画図の修正を行います。このため、黄色線から赤線へと変更を行いますが、計画図の表現を修正するもののため、実態上の界線の移動はなく、面積の変動もないものとしての処理です。スライドの 20 ページ目をご覧ください。次に、都市再開発の方針に関する素案等の「概要」を説明します。方針の構成は、ご覧のとおりです。スライドの 21 ページ目をご覧ください。「1 都市再開発の方針」では、4 つの地区に着目し方針を示しています。鎌倉駅周辺地区については、「古都の景

	観に配慮した駅前広場の整備、市庁舎現在地の利活用等の都市基盤施設の整備を図る」としています。大船駅周辺地区については、「社会情勢やその時代に合った整備手法により土地の高度利用の検討や都市基盤施設の整備を図る」としています。深沢地域国鉄跡地周辺地区については、「藤沢市村岡地区と連携を図りながら、新駅を中心としたスマートでコンパクトな未来志向かつ災害に強いまちづくりを推進するための都市基盤施設の整備を図る」としています。既成市街地の鎌倉地域については、「歴史的遺産等との調和を配慮しつつ都市基盤施設の整備を図る」としています。スライドの 22 ページ目をご覧ください。「2 一号市街地」では、「既成市街地のうち、持続可能な市街地形成を図る都市構造の実現に向け、計画的な再開発が必要な市街地として、整備・改善を図ることを目的に指定する」とし、先程ご説明し、図にお示ししている、鎌倉駅周辺地区、大船駅周辺地区、深沢地域国鉄跡地周辺地区の約 597 ヘクタールを指定します。なお、一号市街地は第 7 回線引きからの変更はありません。スライドの 23 ページ目をご覧ください。「3 2 項再開発促進地区」では、「1 号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当地区として、再開発の実現を図ることを目的に指定する」とし、図にお示しする、4 種類の地区を指定します。スライドの 24 ページ目をご覧ください。概要の最後に、住宅市街地の開発整備の方針に関する素案等の「概要」を説明します。方針の構成は、ご覧のとおりです。スライドの 25 ページ目をご覧ください。「1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針」では、すぐれた歴史的・自然環境とゆとりある良好な住宅地で構成されており、これら鎌倉らしさを維持発展させていく地域特性をいかした住宅・住環境の保全と創造をめざすことを目標とし、方針として、・良好な住宅地の環境保全と景観形成、・都市型住宅建設の推進、・コミュニティの活性化、を掲げています。スライドの 26 ページ目をご覧ください。最後に、今後の都市計画手続についてご説明します。今回、「素案の閲覧、原案の縦覧」を行い、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に対して「公述申出」がありましたので、明日、令和 6 年 10 月 31 日に「公聴会」を開催します。開催後は、公述意見の要旨とそれらに対する考え方を整理し、改めて本審議会にご報告させていただきたいと考えております。その後、都市計画法第 17 条に基づく「都市計画案の縦覧」を行い、線引きについては県の、用途地域については市の「都市計画審議会の審議」を経て、令和 7 年中を目標に「都市計画の変更告示」を行う予定となっています。以上で報告を終わります。
村山会長	ご説明ありがとうございました。それでは質疑に移ります。ただいまの説明についてご意見ご質問等ありますでしょうか。では、私から一点お伺いします。スライドの番号 15 ページの市街化区域への編入ですが、この二階堂地区約 62 平方メートルについて、編入については問題ないと思いますが、地図を見ていると、当該地の少し北の建物について、端の方が一部市街化調整区域になっているので、そこも市街化区域に編入してもよさそうだなと思ったのですが、傾斜地だからできないとかあるのでしょうか。もしご存知でしたら、お願いします。
水谷職員	図でお示しのとおり、課題がある地区であることは存じ上げているところですが、

	地域住民の要望等のあったところから順次対応しているため、今回は要望等のあった当該地を市街化区域に編入する素案となっております。
永井次長	改めまして、まちづくり計画部の次長の永井です。今担当の方からご説明させていただきましたが、実態で言うと、家の建て替えや開発事業が出てきたときに、「一体どこが区域区分の線なのか、ということを確認して」というご要望を担当者たちは窓口で承ります。そのときに初めて、会長がおっしゃったとおり、その北側にも課題があるだろうということは図を見ればわかるわけですが、この北側の方からは現に今ご相談がない状況ですので、ご相談が出てきたとき1件ごとに、決定権者の神奈川県にも相談の上で判断をしていく。それを線引きの見直しのときに、修正をかけていくという形になっております。
村山会長	承知しました。他にいかがでしょうか。
谷口委員	確認させていただきたいのですが、スライドの23枚目や25枚目ですね、この鎌倉駅西口地区ですとかこの辺の都市再開発というのは、これから計画を考えるのですか。
永井次長	鎌倉駅周辺あるいは大船駅周辺というところでも、まだ（案）という段階ですが、まちづくりの考え方というのは持っています。ただそれを実行して再開発まで繋げていくということになると、まだまだ時間を要するということで、都市再開発の方針の方には1号市街地、2項再開発促進地区に示させていただいて、目標年次のうちに準備が整えば、具体化していくというものになります。
村山会長	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。ご意見がないようでしたら、報告第1号第8回線引き見直しに向けた取組状況について、これは報告ですので、了承ということではよろしいでしょうか。
全委員	～異議なし～
村山会長	ありがとうございます。それでは了承ということで、報告第1号については終了したいと思います。
4 報告 第2号 30,000平方メートル以上の開発行為について	
村山会長	では、議題としては最後です。報告第2号 30,000平方メートル以上の開発行為について、事務局から説明していただき、その後、質疑に入りたいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。
萬澤担当係長	都市調整課の萬澤です。報告第2号「30,000平方メートル以上の開発事業について」ご説明いたします。 30,000平方メートル以上の開発行為については、当審議会の諮問等基準に規定する報告案件となっておりますので、本日は本案件の計画概要等について、ご報告をさせていただきます。最初に、計画の概要を説明いたします。お手元の資料の1ページをお開きください。事業主は総合地所株式会社、西日本鉄道株式会社、J R 西日本プロパティーズ株式会社、積水化学工業株式会社、神奈川中央交通株式会社、三菱商事都市開発株式会社、株式会社長谷工コーポレーションの7社です。行為の場所は、鎌倉市梶原字古川240番3ほか5筆、用途地域は工業地域、第3種高度地区に該当しています。続いて、資料の2ページをお開きください。開発区域の位置

	図です。赤枠で囲った区域が行為計画地です。深沢地域整備事業用地の南に位置し、中外製薬鎌倉研究所の敷地であった土地の一部です。計画地の北側は準用河川新川と接しています。また、計画地西側は建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路である県道腰越大船線に、計画地南側は同法第 43 条第 2 項空地である横須賀市水道路に、それぞれ接しています。西側の県道腰越大船線は、都市計画道路名は 3・5・7 号腰越大船線で、既に幅員 12 メートルで整備済となっています。南側の横須賀市水道路は幅員約 6.0～7.5 メートルです。続いて、資料の 3 ページをお開きください。本件開発事業の土地利用計画図です。事業の目的は、西側敷地の商業施設及び東側敷地の共同住宅 652 戸の建築です。商業施設用地は 15,225.04 平方メートル、共同住宅用地は 24,630.44 平方メートル、そのほか公園用地として 2,630.25 平方メートル、公共公益施設提供用地として 1,299.14 平方メートルが予定されており、合計で 43,784.87 平方メートルの土地利用計画となっています。また、区域内の駐車場台数は商業施設が 393 台、共同住宅が 419 台であり、いずれも西側の県道から出入りする計画となっています。続いて、資料の 4 ページをお開きください。予定建築物の立面図です。商業施設は地上 3 階、最高高さ 17.15 メートル、共同住宅は地上 7 階、最高高さ 20 メートルです。続いて、資料の 7 ページから 13 ページまで、計画地の周辺写真です。青枠で囲い、赤で着色した部分が行為計画地です。なお、現在は建物の解体が始まっているため、現況とは少し異なりますが、周辺の様子がわかる資料としてご確認ください。最後に、現在の手続き状況について説明いたします。本件は、鎌倉市まちづくり条例の大規模開発事業に該当するため、令和 5 年 7 月 20 日に同条例に基づく「基本事項届出書」が提出され、標識の設置、公告、関係資料の縦覧、説明会の開催を行いました。説明会では、「交通問題」、「工事の安全対策」、「雨水対策」、「緑化」などについて質疑応答がなされました。同時に意見の募集を行い、2 件の意見書を受理しました。意見書の主な内容は、「雨水対策」、「緑化」、「防振・防音・防塵対策」、「北側（高砂香料工業の研究施設）の開発事業と工事期間が重なることについて」及び「敷地への出入りについて」でした。これらの意見書に対しては、事業者から見解書が提出され、意見書の提出者へ送付するとともに、縦覧を行いました。その後、まちづくり審議会を経て、市長名の助言指導を行い、令和 6 年 5 月 15 日に手続きを終了しています。まちづくり条例の手続き終了後、同年 5 月 17 日に、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づく事前相談申出書が提出され、現在は再度計画概要の標識が設置されるとともに、同年 9 月 25 日に説明会が開催されました。説明会では、「商業施設の概要」、「工事中及び竣工後の南側道路への交通負荷」、「汚水排水の接続」、「商業施設の利用者による周辺交通への負荷」などについて質疑応答がなされました。今後は、公共施設管理者等との協議を行った後、適合審査を行い、適合確認通知の交付と協定書の締結を行い、さらにその後、都市計画法の規定による開発許可申請等、関係法令の手続きに進むこととなります。以上で報告を終わります。
村山会長	ご説明ありがとうございました。この後質疑に移りたいと思いますが、その前に、今の報告がありまして、順調にいくと開発許可されるわけですがけれども、今日ここで出た意見はどのように扱われるのか、あらかじめ教えていただければと思います

	が、いかがでしょうか。
永井次長	今日、皆様の机上に「鎌倉市都市計画審議会諮問等基準」を置かせていただいています。その基準の中で、30,000平方メートル以上で周辺に影響を与えると市長が認める開発行為は都市計画審議会の方にご報告させていただくということとなっています。私どもはもちろん1件ごとに判断しながら、都市計画審議会にご報告しているもの以外にも30,000平方メートル以上の開発はございます。例えば、工業地域に工場や研究所ができる分には、周辺への影響が特段大きいとは考えないとか、第一種中高層住居専用地域に集合住宅ができることも影響はないと考えています。そういう計画はまちづくり審議会の方でのご議論以上に特段ないだろうとご判断させていただいています。一方で、今回ご報告させていただいた内容は、今は工業地域、それからお手元の都市マスタープランでは産業地の維持ということを位置づけている地域になります。これは決して建築基準法上、否定しているものではありませんが、集合住宅の建築という計画が結構な規模で出てきています。またそれに付随する商業施設というものもございますので、そういう意味では、考え方によっては都市計画に影響があるかもしれない。都市計画に影響があるというのは、村山会長がおっしゃっていただいたとおり、直ちに開発の許可ができないというものではないわけですが、今後、都市マスタープランは、令和9年度末で満期になりますので、次のマスタープランに何か反映させていく必要があるのかとか、そういう視点でのご意見をいただくものと考えています。
村山会長	ありがとうございます。基本的に今出ている計画案は、違法性はないわけですね。細かいところの調整は多分これからあると思いますが、そういう中で、少し都市マスタープランで書いてある趣旨とは異なる開発ということですので、今後の類似の事例も出てくる可能性がある中で、少しここで意見交換をしておきましょうということですので、この件については自由に色々ご意見いただければと思います。
久保田委員	この近くの地域での深沢の方の区画整理の話がございまして、そのとき、去年か一昨年か忘れましたが、議題になったのが、やはり車の動線が混むでしょうと。ただでさえ、手広の交差点というのは混むので、そのところを考えて動線を作ってくださいという意見が出たような記憶をしております。そうであるならば、ここの商業施設ができるということはただ単純に入口から入れるよというだけではなく、何か少し道路を拡幅するとか、そのような必要が出てくるのではないのかなと思います。例えば右折左折の問題とかもあると思うのですが、そこら辺のことは何かご意見として言っているものなのか。もう図面ができていますので、セットバックして道を作るとするのは、またこれから修正していただかなければいけないことになるので大変な作業かもしれませんが、そのような意見を申し上げた方がいいのではないかと思います。
村山会長	これだけの商業施設と住居ですので、それなりに自動車の交通量が増えるわけですね。それに対して、道路の局所的な整備かもしれませんが、これについてどうなのかということだと思います。色々な意見が出てくるとと思いますが、1件ごとに事

	務局にお聞きするべきなのか、あるいは一とおりとめてご意見を承り、回答できる部分をご回答いただくのがよろしいでしょうか。
永井次長	1 件ごとで大丈夫です。
村山会長	分かりました。では、車の動線や混雑および関連する道路整備について、これまでの議論等ありましたらお願いいたします。
大江担当課長	この開発において、1 点目として、県道腰越大船につきましては、車道の拡幅までは行いませんが歩道部分についてはセットバックしていただき、歩行空間が拡幅される計画となっております。もう 1 点ですが、新しい深沢のまちづくりの方とも関連をするものですが、深沢地域の新しいまちづくり基本計画という計画がございまして、その中で、区画整理事業地内の道路と県道藤沢鎌倉線を繋ぐ道路をサービス生活道路ということで位置づけをしております。将来的には、区画整理の事業地内の中心ぐらいのところに計画されている南北道路と連続する県道藤沢鎌倉線まで繋がるような道路整備、そういったものが実現できるような配置等も含め、事業者の方とお話をさせていただいているところでございます。
久保田委員	この審議会で深沢地区の区画整理の審議の時にセットバックして道を作らなきゃいけないという意見が散々出たと思うので、この開発計画では何も出てないというのが不思議に感じている。深沢地区の区画整理の場合は、新しい道を作るということもあろうかと思いますが、同じようなまちづくりをする中で、さらに深沢地区より手広の交差点に近い場所でございますので、例えば駐車場を待つ車がいることによって渋滞を招くということが容易に想像つきましますし、南側の水道道は 2 t 以上の車が入れない道ですので、そこも考慮すると結構大変な渋滞になるのではないかなという気がしておりますが、どうでしょうか。
大江担当課長	周辺道路につきましては、鎌倉市の方で、手広交差点に右折レーンが整備されていない部分があり、そういったところも含めた周辺道路整備というところは計画を練っているところでございます。あとは久保田委員よりお話ございました新たな道路整備というものが実現すれば、県道腰越大船への負荷というところも十分緩和してくるものと考えております。
永井次長	私の方で補足させていただくと、今久保田委員の方からございました皆さんのお手元の図面でいうと、計画地の西の大きい道路が県道腰越大船ですが、先程大江課長の方から説明しましたとおり、開発の計画の中で 2 メートル程度のセットバックで歩道を広くするという計画は一つお願いしています。それ以外にこの道路の部分につきましては、当然、久保田委員のご心配のとおり商業施設ができる、あるいはここに集合住宅ができる、それから、計画地の北側では新たに区画整理事業を進めていくという懸念はございますので、この審議会とは別にまちづくり審議会で審議して、まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言指導を各課の意見を集約するような形でやらせていただいております。その中で久保田委員ご指摘の交通渋滞等についても、どのような配慮ができるか、ということにつきましては、今後、各課の協議の中できちんとその渋滞に対する配慮をしていきます。例えば、ちゃんと駐車場の中に車を引き込んでから並ばせるとか道路に負荷をかけないような手

	法というものを検討していただくようにオーダーしてございますので、それに沿って各課協議を進めながら開発事業が進んでいくということとなります。
星名委員	今の質問の件ですが、腰越大船線は神奈川県が管理をしております。こちらの手広交差点の関係、それからこの道路の関係というのは、藤沢市の方からも整備要望をいただいているところでございます。県の検討状況としましては、手広の交差点で、1方向に右折レーンがないというところで、何とかできないか検討をしているところです。また今年新しく鎌倉市の方の要望で、この区間の歩道に電柱がありますが、何とか電柱を地中化できないかっていうご相談もいただいておりますので、こちらでも併せて今年度中にまずは検討していこうとなっている。しかし、一般的に電線を地中化するためには2.5メートル以上の歩道がなければいけない非常に厳しい中で、ただ技術的な進歩も色々ございますので、何かできることをやっていこうというところで、県と市で協調して検討の方はしておりますので、またその動きが出てくれば、市を通してか、または県を通して、いずれにしても発表したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。
村山委員	ありがとうございました。ぜひご検討のほどよろしくお願いいたします。他にいかがでしょうか。
永野委員	関連する図は3ページ目の土地利用計画図ですが、この場所は皆さんご存知のように、深沢のハザードマップでも注目される洪水対策の非常に難しい場所だという認識があると思う。私もそういう視点から、一体これだけの広い開発地の中で、雨水の処理はどうされるのか、やはり住民説明会でも質問があったようですけども、この図面を見るとまず一つわからないのは、図面の凡例に書いてある遊水池が書いてある。漢字で池、ところが図面は西側の大型商業の図面の駐車場の中に遊水地が小さな字で打ってあります。でもこれは土地の地です。遊水地、遊水池どちらで考えているのか。同じ事業者だと思うが、事業者の設計者が、片や図面の中では遊水地、凡例の中では遊水池、全然これ、雨水処理の仕方が違うのです。まずこの確認を一つしないと、この地域の住民が心配している雨水排水の処理方法がよくわからない。8月に行った住民説明会、私はまちづくり審議会の委員として、中身見たのですが、すぐ北側を流れる新川には、一切雨水を流さない計画となっている。事業者も新川は使わないと説明会で答えています。私も非常に驚いたのですが、北に接している新川に排水をしないで、雨水はどうやってどこに出ていくのか。非常にこの図面からは読み取れないと思います。
村山委員	ありがとうございます。とても重要な点です。図面では確かにわかりませんが、この開発において雨水の排水がどういうふうに考えられているか。教えていただけないでしょうか。
池田課長	都市調整課長の池田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。まず、今ご指摘いただきました図面の中の遊水池の文言の表記についてなんです、我々の方で事業者から提出を受けている計画図の中を確認させていただきますと、ご指摘いただきました遊水池の池のところが地面の地になっているかどうかですけど、今提出を受けているものについては池になっておりますので、凡例と平面図の表記に

	については同じものになっているご認識をいただければと思います。あともう一点です。ね雨水貯留槽の場所、遊水池が表現されているところの場所ですが、1ヶ所目は永野委員からご紹介のありましたとおり、商業施設の駐車場の下のところが遊水池になっております。あと共同住宅の真ん中ほどに南北方向に長細い棟がありますが、そこは集会施設とか共用施設になっておりまして、その地下部分に遊水池が設けられる予定になっております。あとは東側の一番敷地の公共公益施設提供部に一番近いところの住戸部分の下辺りに遊水池が設けられる計画が提示されているところですよ。
村山会長	ありがとうございます。確かによく見ると遊水地と書いてあって、この図面では地面の地という字が書かれていますが、実際は池なのですね。でも普通は貯水槽とか言いませんか。遊水池というと特に池の場合は、自然的な土や緑で窪んだ場所があって、そこに水が溜まっていくようなイメージを受けますが、実態としては、駐車場の地下とか、建物の地下に大きな水槽を作ることですね。
池田課長	おっしゃるとおりです。
村山会長	それは当然ながら雨水処理の計算がされていて、しっかりと内水氾濫等起こらないようになっているということですか。
池田課長	鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例での基準といたしましては、1ヘクタールあたり800立方メートルの雨水貯留型の雨水流出抑制施設を設けるということになっておりまして、今の計画の中でいきますと、約3000立方メートルを超す雨水貯留型施設を整備するよう協議が行われていくことになると思います。
村山会長	ありがとうございます。この計画に限らず一般論ですが、最近はこの雨水に対してグリーンインフラを使って自然の力でなるべく地中に染み込ませたり、雨庭と言って、少し水溜りとか、せせらぎみたいなものを創出し、雨水をゆっくり流すという方式もあるので、今後の将来の開発はそういった機能がどんどん導入されていくのではないかと思います。この計画も緑化のエリアはだいぶあるので、その緑化の具体的な方策はここではわかりませんが、そういったことも期待できるのかなと思います。他にいかがでしょうか。私から一点よろしいでしょうか。用途地域や高さ制限に関するのですが、4ページの立面図を見ると、高さ制限20メートルがかかっているんで、その規制の中でデベロッパーとしては最大の利益を上げようとするわけで、7階建てなんですよ。そうすると、1階あたりの高さが2.79メートルで、一般的に言うところとちょっと低いのではないかと思います。最近では階高を高めにするマンションが多くて、それは生活様式の変化とかいろいろニーズがあって、ゆとりある住居ができてきていると思うのですが、この計画は随分きつく作っているなという印象を受けました。ただこれは建築基準法等も満たしているんで何とも言えないですが、もしかすると都市計画で定めているこの20メートルの高さ制限というのが、工場とか倉庫が建つことを前提に、おそらく設定しているのかもしれないので、こういうふうに本当に産業用地から住宅の用地に転換するのであれば、まずその善し悪しについての議論はもちろんあると思いますが、もしこれから鎌倉でこ

	ういう敷地があった場合に、産業用地から住宅の用地に転換するときには、住宅の建築に合うような高さ制限を再設定するようなことが必要なんじゃないかなと思います。今日たまたま横須賀線ですっと外を見ていましたら、横浜の東戸塚あたりから結構 20 メートルぐらいのこういう形のマンションが結構多く、元々工業用地で転換されたのかなと思うのですが、場合によってはこの 20 メートルという高さの是非はいろいろあると思いますが、住宅として良好な居住空間・居住環境ができるように若干高さ制限を緩和する、逆に建蔽率を低くして、オープンスペースをとってもらとか、少し住宅としてのデザインがまともにできるような都市計画のルールを定めた方がいいのではないかなという個人的には思うのですが、いかがでしょうか。
永井次長	ありがとうございます。私どもとしましては、当該工業地域について、工業系の建築物ができるときには、高さは 31 メートルまでいいよと、それ以外のものについては 20 メートルまで、というように高度地区で制限を定めています。一方で、今村山会長おっしゃられるように一層 3 メートルぐらいだとすると、20 メートルという区切りがいかがかとか、その辺については研究させていただきたいと思います。
村山会長	そうですね、高さというのは、容積率とも関係しているんで、その辺やっぱり少しスタディをして、これから工業用地から住宅用地への転換があるのであれば、少しその辺は精査した方がいいのかなというふうに思います。
永井次長	ありがとうございます。条例による開発事業における手続に入って、各課と具体的な協議をしていくと、市に都市景観課という課がございまして、これが本当にいいかどうかというのを協議しながら、もしかしたら違うものになっていくのかも知れませんが。壁面の意匠とかそういうところについては必ずこのとおりにはできるといものではないので、ちょっと各課協議の中でどのような協議するかというところのご参考に、と思います。
村山会長	ありがとうございます。意匠はまだ修正の余地があるかもしれませんが大きな形は、もうこれでいくと思いますので、今度都市マスタープランの改定がある場合には、これも多分一つの重要な論点になると思いますので、この開発がどうこうということではなくて、こういうのがこれから起こり得ますので、少しこの場でも検討できればと思いました。他にいかがでしょうか。
久保田委員	この場で話す話ではないとは思いますが、景観地区は建築物の高さ 15 メートルの規制がございまして、それに伴って旧市街地は 15 メートルですが、そもそもこの高さ 15 メートルの規制を作ったのは世界遺産に登録するためということで作られました。それでも世界遺産に登録するなんてこれっぽっちも皆さん思っていないので、思ってもらったならごめんなさい。そこから見直すべきだと思います。ぜひご検討いただきたいと思います。我々商業的なものでいうと、実際鎌倉は 2 階以上のところに店をおいて人を入れるのは非常に難しいので、商業施設と住居施設を一緒にするというのも大いにあり得る話でございますので、見直しをしていただければ、商工会議所の立場としてはありがたいと思いますし、鎌倉は人口が

	増えることにもなるでしょうし、商業も進んでいくことになると思いますので、一つご検討よろしくをお願いします。
村山会長	ご意見ありがとうございます。世界遺産と 15 メートルの話はありますけども、あとは景観の保全もやっぱり大事なので、その辺はかなり慎重になりながらも、適正な高さとか町並みはどうあるべきか、ということについては考え直す必要があるのかなと思います。どうもありがとうございました。他にございますか。
谷口委員	先程久保田委員がおっしゃっていた周辺の交通はおそらくこの規模のものだと交通計画をきっちり立てるとは思います。計画を立てて、それを審議したりもすると思うのですが、気になったのが共同住宅 652 戸で駐車台数 419 台、多分これ駐車場の附置義務でこのぐらい作るのかもしれないが、マイカーと商業施設に来る車がかなり増えるとなると、相当この辺渋滞するっていうのは先程おっしゃっていたとおりだと思っていて、例えばそのカーシェアリングとかをきちっとこの共同住宅の中に入れるように工夫してもらおうとか、そういったその車利用自体を減らすようなことも今から考えておいた方がいいのではないかなと思います。計画がある中で遅いかもしれないですが、そう思いました。また、高さのお話いろいろありましたが、今 20 メートルで 7 階建てですが、もし 24 メートルとかにしたら今度 8 階建てとかにされそうな気もするので、デベロッパーさんが利益最大化するものと、鎌倉のまちっていうことを両面から考えていかないといけないのかなと思いました。それから、共同住宅 652 戸ってかなりの大きさで、私が一番心配するのは小学校等の公立学校とか、その辺のことは、当然、教育関連の部局さんとは情報共有をして備えるみたいなことをされるものでしょうか。
村山会長	ありがとうございました。最初の 2 つはコメントということで、ありがとうございます。3 つ目の小学校を初めとする公共施設への負荷についてはどのように検討されているでしょうか。
村上課長	土地利用政策課長の村上と申します。現在行っている開発事業条例の前のまちづくり条例を所管しています。その手続で開発計画について庁内関係課に意見を聞き、市長から事業者に対して助言指導書という書面を出しています。その中で特に保育施設については待機児童が多く、足りないことから、市から保育所などの整備をお願いしますという助言をしています。その助言に対する事業者からの見解では、マンションの中に認可保育園ベースの保育所を設置する予定との回答をいただいております。全庁的に共有しているところです。
村山会長	ありがとうございました。小学校についても大丈夫ですか。
村上課長	小学校については今のところ大丈夫と聞いていますので、助言指導書には記載していません。
村山会長	その他いかがでしょうか。開発の事例に基づいて、少し今後の鎌倉の都市計画の検討事項も出てきましたので、大変貴重な意見交換ができたと思っております。他にいかがでしょうか。ご意見がないようでしたら、報告第 2 号 30,000 平方メートル以上の開発行為について、了承ということでよろしいでしょうか。もちろんいただいたご意見は、きちんと関係者に伝達することとしてよろしいでしょうか。

全委員	～異議なし～
村山会長	ありがとうございます。それでは了承ということで、報告第2号については終了したいと思います。
5 その他	
村山会長	議題が全て終了しました。事務局から何かありますか。
永井次長	前回の審議会で永野委員から公聴会の案内について、事務的修正の場所を全戸配布の市の広報にどうやって掲載していくのか、前回の第7回の線引き見直しの際には広報に地図がモノクロで載っていた、というご指摘を受けてございます。その後、永野委員から都市計画課の方に平成2年の第3回線引きのときの新聞折り込みで全戸配布をしていたという情報をいただきました。前回の審議会で今までの事務と齟齬がないように進めていく旨をお話しさせていただきましたが、今般の見直しにおきましても、この線引き見直しの決定権者である神奈川県の方で同様に新聞折り込みをしてございますので、補足としてご報告いたします。
大江担当課長	次回の都市計画審議会の開催については、案件の進捗に応じて、事務局から改めて日程調整をさせていただきます。
6 閉会	
村山会長	委員の皆様から他に何かございますか。ないようですので、以上をもちまして審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。